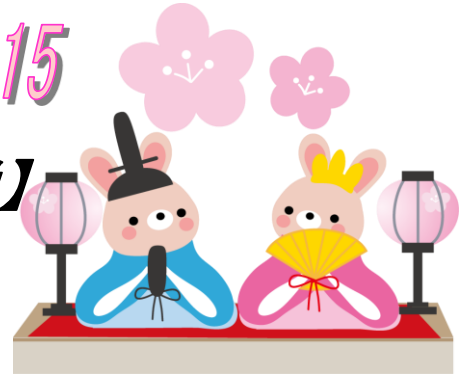


月刊エフアンドパートナーズvol.15

【夫婦共有不動産と贈与税】



今回は、夫婦共有不動産の取得や処分に伴って生じる様々な問題のうちから、贈与税のことだけを考えてみましょう。以下の事例は、分かりやすいように単純化してあります。

事例

- (1) 1,000万円を頭金(夫負担500万円、妻負担500万円)とし、3,000万円の住宅ローン(債務者:夫)を組んで、夫婦が4,000万円のマイホーム(建物とその敷地)を購入しました。夫婦は、お互いに同等の権利を持つべきだと考えて、持分割合を各2分の1とする共有名義で、マイホームを所有権登記しました。
- (2) それから5年後、夫が転勤することになり、夫婦は、2,500万円の売価でマイホームを手放すことにしました。住宅ローンは、まだ2,500万円も残っています。

事例解説

上の(1)では、夫と妻の出資割合は、3500:500ですので、本来その持分割合は、夫8分の7、妻8分の1と登記すべきです。にもかかわらず、妻の持分を2分の1としているので、夫から妻へ、不動産取引価格の8分の3(2分の1マイナス8分の1)相当(1,500万円分)の贈与があったものと認定されてしまう可能性があります。その結果、得をする(?)妻に対して、贈与税が課されてしまいます。ちなみに、1,500万円の贈与に対する贈与税は、470万円です。

上の(2)では、不動産の買主から夫婦に対して支払われる2,500万円が、住宅ローンの繰上げ返済原資となります。とすると、妻の持分2分の1を売却した1,250万円が、夫の借金の返済に充てられるという格好になります。このような場合、妻から夫へ、1,250万円の贈与があったものとみなされて、得をする(?)夫に納税義務が課せられてしまう可能性があります。ちなみに、1,250万円の贈与に対する贈与税は、345万円です。

贈与税の問題

税法における「贈与」というのは、財産上の利益移転を、広範囲で取り込んだ厄介な概念です。このため、「贈与契約」がないところに、突然、高額な贈与税を課される、というゾッとすること事態が生じてしまうのです。

不動産の取引は、税務の専門家のアドバイスを受けて慎重しなければいけませんね。



F&Partners 司法書士法人

- ・京都市中京区烏丸通六角下ル七観音町 623
- ・滋賀県草津市大路 1 丁目 1 番 1 号
- ・大阪府中央区本町 1 丁目 1 番 1 号

お問い合わせはこちらまで

0120-356-652

<http://www.souzokuigon.jp>